

Geachte leden van het College van burgemeester en schepenen,

Met dit schrijven wens ik de volgende bezwaren te formuleren inzake de aanvraag van omgevingsvergunning:

“Oude Dorpsweg 82-84: Het bouwen van een meergezinswoning (32 app.) met ondergrondse parkeergarages en –plaatsen, fietsstallingen, bergingen en tellerlokalen, na het slopen van de bestaande bebouwing, het aanleggen van een verharding.” Met OMV-referentie 2020096579 op het omgevingsloket.

1. De verdichting van de dorpskern, zoals in de visie van het bestuur vooropgesteld wordt, wordt in dit voorstel te ondoordacht toegepast. **Er wordt hier enkel gestreefd naar het maximaal innemen van de ruimte, terwijl voorbijgegaan wordt aan argumenten van inplanting in de omgeving, differentiatie in woningbouw, de harmonie met de omgeving, de leefbaarheid en de hinder naar de omgeving toe.** Het project vormt een duidelijke stijlbreuk met de omgeving!  
In andere dossiers rond meergezinswoningen die zich in de omgeving van voorliggend project bevinden, waren de argumenten van goede ruimtelijke ordening zoals de inpasbaarheid in de omgeving en ruimtelijke aanvaardbaarheid redenen om dergelijke projecten te weigeren. Ik wil hierbij in vraag stellen of het gelijkheidsbeginsel wel voldoende gerespecteerd werd.  
*De omgevingsvergunning voor de meergezinswoning Oude Dorpsweg 119, die zich in de zelfde straat bevindt, 300 meter verderop, werd zelfs tot driemaal toe geweigerd omwille van ‘niet passend in de omgeving’. Pas wanneer de plannen bijgestuurd werden kreeg deze meergezinswoning een goedkeuring. Deze meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een dak-verdieping, en is volledig in harmonie, en passend in de typologie van het straatbeeld, zoals het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorschrijft.*
2. In de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is sprake van verticale verdichting “onder strikte voorwaarden binnen afgebakende zones binnen het hoofddorp van Jabbeke en de woonkern van Varsenare” (GRS Jabbeke, bindende bepalingen, p11).  
Deze bepaling heeft net tot doel ook “de appartementisering” van de dorpskern in goede banen te leiden, en wildgroei en willekeur tegen te gaan.  
**Nu ontbreekt het echter aan een omschrijving van de ‘strikte voorwaarden’ én aan een aanduiding van de ‘afgebakende zones’, waardoor er per definitie meegegaan wordt in de willekeur, én een goede ruimtelijke afweging ten overstaan van een globale visie op ruimtelijke ontwikkeling van het dorp onmogelijk is!**
3. Het innemen van één van de laatste sites in de kern van het dorp die zich qua oppervlakte en infrastructurele mogelijkheden lenen om een kleinhandelszaak in te richten, gaat duidelijk in tegen de voorschriften die zowel door Vlaanderen, de provincie als de eigen gemeente vooropgesteld worden. Men streeft naar dorpskernen die naast

de woonfunctie ook plaats bieden aan ruimte (groenvoorziening, openbare ruimte,...), voorzieningen (openbare diensten, scholen, sportfaciliteiten,...) maar zeker ook een voldoende aanbod van handelaars.

**Momenteel blijven in de kern van Varsenare enkel mogelijkheden over voor activiteiten die géén atelier, magazijn of andere van doen hebben (zoals kantoren), en worden er géén mogelijkheden geboden aan voedingswinkels, slagers, ... die meer fysieke ruimte én parkeergelegenheid van doen hebben.**

Momenteel vind je op een afstand van 600 meter vanaf de kerk slechts 1 voedingswinkel. De goedkeuring van dit project betekent per definitie het hypothekeren van mogelijkheden voor nieuwe winkels in de kern.

4. De inplanting van dit project, centraal in de dorpskern – rechtover de kerk, zal in voorgelegde voorstel een immense impact hebben op het dorp en het dorpszicht. Ik ben ervan overtuigd dat het toestaan van een dergelijk groot project allesbehalve getuigt van een doordachte visie op een goede ruimtelijke ordening. **Het volume en de hoogte van het project zullen in dergelijk mate de ruimte bepalen, dat het dorpszicht van Varsenare ernstig verstoord wordt. De zichtlijnen vanuit de dorpsrand naar de kerk toe worden drastisch verstoord (zowel vanuit de Kapelrie, de Oudenburgweg als vanuit de Oude Dorpsweg)**

Het zichtveld op het enige beschermde monument in Varsenare, namelijk de kerktoren, wordt ernstig verstoord!

Een meergezinswoning met een gevelbreedte van 32,2 meter in de Oude Dorpsweg en met een hoogte van 12,1 meter zal een zeer dominante stempel zetten op het straatbeeld, en is op deze locatie zeker niet gepast.

Het belang van deze goede inpassing in de omgeving, wordt ook duidelijk vastgelegd in het gewestelijk RUP Afbakening regionaal-stedelijk gebied Brugge van 04-02-2011.

5. **De vierde bouwlaag gaat in tegen de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan van Jabbeke.** Zowel in de richtinggevende als in de bindende bepalingen wordt de maximale bouwhoogte in de dorpskern van Varsenare begrenst tot 3 bouwlagen en een bewoonbare dak-verdieping.

In de inleiding van de bindende bepalingen wordt tevens gesteld:

*“de gemeente en de instellingen die hieronder ressorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen, en kunnen er onder geen beding van afwijken”.* (GRS Jabbeke, bindende bepalingen, p3).

6. **De voorschriften inzake de diepte vanaf de rooilijn voor de Oude Dorpsweg waarvan kan worden gebouwd, wordt hier volledig niet gerespecteerd.** Maximaal 15 meter voor meerdere bouwlagen en maximaal 20 meter voor gelijkvloers wordt toegelaten. Het respecteren van deze voorschriften lijkt dan ook, vanuit het principe van het gelijkheidsbeginsel voor de andere eigenaars in de Oude Dorpsweg, meer dan logisch.

7. Niet alleen naar de Oude Dorpsweg en de Kerk toe zal dit project een grote impact hebben, maar zeker ook naar de Oudenburgweg toe.

Een straat waar de maximale bouwhoogte bestaat uit 2 bouwlagen en een dak-verdieping (bevestigd door de bouwvoorschriften van de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Jabbeke), wordt plots geconfronteerd met een gebouw met een gevelbreedte van 52,7m en een hoogte van 12,1 meter. Een blok van 4 bouwlagen hoog.

**Dit voorstel lijkt mij niet enkel een overtreding van de historische toepassing van bouwvoorschriften die geldend zijn in de Oudenburgweg, doch zorgen ook voor een ernstig precedent voor toekomstige projecten in deze straat!**

8. **Door de hoogte van het project, én de maximale inname van de grondoppervlakte, komt de privacy van de burenen ernstig in het gedrang.** Zowel in de Oude Dorpsweg als in de Oudenburgweg krijgen de directe, en verdere burenen volle inkijk in hun tuinen en in de ramen die op het project georiënteerd zijn.
9. **Een goede toetsing aan de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid van het project lijkt mijn inziens niet gebeurd.**
  - De in- en uitrit die zich situeert in de Oude Dorpsweg situeert zich pal op de aanwezige bus-stopplaats. Hierdoor is het risico op conflicten reëel, tussen gebruikers van het openbaar vervoer, het openbaar vervoer zelf en de gebruikers van deze in-en uitrit.
  - De in-en uitrit die zich situeert in de Oudenburgweg, komt uit op een plaats waar zich momenteel reeds gedurende verschillende piekmomenten een verkeersinfarct vormt (gezien de nabijheid van de school en de zeer grote verkeersdrukte die daarbij komt). Gezien de toekomstige bewoners van dit project vermoedelijk ook in de piekmomenten deze in- en uitrit zullen gebruiken, zal een verergering van dit infarct niet te vermijden zijn. Een grote zorg is hierbij ook de zwakke weggebruiker! Net omwille van deze (en andere) onveilige situaties werd door het gemeentebestuur zeer recent (2019) ook dit stuk van de Oudenburgweg als fietsstraat ingericht.
10. **Ook de parkeerproblematiek in deze zone vormt een probleem.** Gezien de nabijheid van de school en de kerk is vast te stellen dat de parkeergelegenheid die momenteel aanwezig is reeds per momenten verzadigd is.

De vaststelling dat inwoners van meergezinswoningen met ondergrondse garages eerder gebruik maken van de bovengrondse beschikbare parkeerfaciliteiten dan de eigen ondergrondse voorzieningen (zie ook de situatie bij andere meergezinswoningen in het dorp) zal de beschikbare parkeergelegenheid zeer sterk onder druk zetten!

*Mogelijks ligt hier een opportuniteit voor het bestuur om de globale parkeerproblematiek van het dorpscentrum meer ademruimte te geven. De aanleg van een groene parking, al dan niet met behoud van de kleine woning, zou niet alleen een antwoord bieden aan het tekort aan parkeergelegenheid in de dorpskern, doch zou tevens een buffer bieden voor de parking aan het vrijetijdscentrum.*

*Tevens zou daarmee het wild-parkeren en bijkomende overlast rond de schooltijden kunnen ondervangen worden, zowel in de Oudenburgweg, de Schoolstraat, de Westernieuwweg én de dreef Ter Straeten. Ouders hoeven de Westernieuwweg, de Oudenburgweg of de dreef Ter Straeten niet meer in te rijden, om hun kind naar school te brengen...*
11. **De aanwezigheid van waardevol erfgoed dat door dit project zou verloren gaan, lijkt een gemiste kans voor de gemeente, voor wat betreft het behoud van historisch patrimonium.** De site dateert van het prille begin van Varsenare, en situeert zich net in de kern van de eerste nederzetting. Er bevond zich in de middeleeuwen een hoeve en

was een paar eeuwen een brouwerij, genaamd 'ten Bogaerde'. (Bron: Het Blauwe Toren-  
pad, wandelbrochure gemeente Jabbeke)

De hoeve was reeds vóór 1478 gekend als brouwerij (Bron: gemeente Jabbeke)

Deze site is duidelijk te zien op de historische kaart van Pourbus (1561) en op de kaart  
van Ferraris (1771-1778).

Bij de site werd enkele jaren geleden, in samenwerking van de Gemeente Jabbeke en  
Rotary Jabbeke, nog een bordje geplaatst met toelichting rond de erfgoedwaarde. Dit  
toont duidelijk aan dat de gemeente zich terdege bewust is van de erfgoedwaarde...

Gezien de historiek van de dorpskern die terugkeert zeker tot de romeinse periode, lijkt  
op z'n minst een grondig archeologisch onderzoek aangewezen.

**12. De omvang van dit project heeft ook een duidelijke impact op de waterhuishouding in  
de dorpskern.** De aanleg van de ondergrondse garage die bijna het ganse perceel omvat,  
maakt dat de infiltratie van regenwater slechts zeer beperkt mogelijk is. De belasting van  
het rioleringsstelsel, hetgeen recentelijk nog voor problemen zorgde in de onmiddellijke  
en verdere omgeving, vormt een groot probleem. Een doordacht beleid omtrent het  
wegleiden van het hemelwater lijkt hier te ontbreken.

Binnen het gedachtengoed van de hogere overheden wordt uitdrukkelijk gesproken over  
het terug binnenhalen van groenzones en waterpartijen om 'hitte-eilanden' in de  
toekomst te temperen, en te zorgen voor waterinfiltratie naar het grondwater toe in  
plaats van naar de riolering.

Door het naar beneden halen van de watertafel zorgen we ervoor dat de aanwezige  
grote bomen in de dorpskern meer droogtestress krijgen en finaal de geest gaan geven,  
én zorgt de grote toevloed van afgevoerd regenwater voor overbelasting van de riool-  
knooppunten. (Terug openwerken van ondergrondse waterwegen, zoals de Smissebeek  
die langsheen het project passeert, of het aanleggen van wadi's kunnen hierbij helpen.)

Graag word ik op de hoogte gehouden van uw beslissing omtrent deze vergunningsaanvraag, en de  
bijhorende motivering!

Met vriendelijke groeten,

Naam: .....

Adres: .....

.....